

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्र. मुद्रांक-१०९२/२००१/ प्र. क्र. ६८१/म-१

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२

दिनांक: २६-५-१९९५

परिपत्रक:-

=====

नोंदणी कायदा १९०८ मधील कलम १७ प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरित होताना, अशा मालमत्तेची किंमत रुपये १००/- पेक्षा जास्त असेल तर अशा व्यवहारात दस्त-१] खरेदीपत्र २] हक्क तोड पत्र ३] वाटणीपत्र ४] प्रक्षीप्त पत्र ५] गहाणखत * ६] भाडेपट्टा यांची नोंदणी करणे कायद्याने बंधनकारक आहे. असे असताना देखिल महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १४९ व १५० याप्रमाणे नोंदी करताना महसूल विभागाचे व भूमि अभिलेख विभागाचे अधिकारी, तोंडी तूयना अगर लेवी अर्ज घेवून स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचे फेरफार करतात व त्यामुळे शासनाचे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी चे उत्पन्न बुडत असे. शासनाचे मुद्रांक शुल्काचे व नोंदणी फी चे होणारे नुकसान लक्षात घेवून जमाबंदी आपुक्त संचालक भूमि अभिलेख पुणे यांनी याबाबत त्यांच्या क्षेत्रीय अधिका-यांना नोंदणी करण्याबाबत आदेश दिलेत [सोबत प्रत जोडलेली आहे.] तदनंतरही म्हणावी तशी कार्यवाही न झाल्यामुळे शासनाचा महसूल अपेक्षेप्रमाणे वसूल होत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १४९ व १५० मध्ये नोंदणी कार्यवाही सुसंगत अशी सुधारणा करावी किंवा कसे असा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

२. नोंदणी फी व मुद्रांक शुल्काचे शासनाचे उत्पन्न बुडून ये म्हणून शासन असा आदेश देत आहे की, १९०८ मधील कलम १७ प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे सर्व दस्तऐवज हे सक्तीने नोंदवावयाची तरतूद आहे त्याप्रमाणे नोंदविण्यात यावेत. असे दस्तऐवज नोंदविल्याशिवाय व त्यावर नियमाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क भरल्याशिवाय दस्तऐवज फेरफार करण्यासाठी स्वीकार नयेत. याबाबत सर्व संबंधित क्षेत्रीय अधिका-यांनी आवश्यक ती प्री नोंद घ्यावी व शासनाचा महसूल बुडणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

स. भा. चिंदरकर

[स. भा. चिंदरकर]

अवर सचिव

महसूल व वन विभाग.

प्रत्येक

प्रति,

- १] सर्व विभागीय आयुक्त
- २] जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- ३] नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक निबंधक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- ४] सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनिबंधक,
- ५] सर्व उपसंचालक भूमि अभिलेख
- ६] सर्व अधिक्षक, भूमि अभिलेख,
- ७] सर्व जिल्हाधिकारी व सहजिल्हा निबंधक,
- ८] सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी
- ९] सर्व मुद्रांक अधिक्षक, मुंबई.
- १०] सर्व कार्यान्वयन अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मुंबई-३२
- ११] सचिव विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
- १२] निवड नस्ती म-१ कार्यान्वयन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२

विषय:-अधिकार अभिलेख फेरफार नोंदी...

आमचे असे निदर्शनास आले आहे की, कसबे, पाळीतगांव ता. पाळीतगांव, पा जिल्हा-जळगांव येथील कायमत्त प्लॉट नं. २९ या मिळकतीत प्रथम श्री. दामू महादू शिंगटे, यांचे नांव नगर भूमापन चौकशीनुसार धारकतदरी दाखल झालेले आहे. तदनंतर दामू महादू शिंगटे हे मृत झालेवर दिनांक ५-३-८७ च्या वारतांच्या फेरफार नोंदीने श्री. दिनकर दामू शिंगटे, साहेबराव दामू शिंगटे, वगैरे १२ यांची नावे धारक तदरी मिळकत पत्रिकेवर दाखल करणेत आली. त्यानंतर दिनांक २१/१/१९८७ च्या फेरफार नोंदीने सौ. रमाबाई मराठे वगैरे ६ यांनी हक्क सोडलेले त्यांची नावे मिळकतपत्रिकेवर हटवी करणेत आली आहेत. तदनंतर श्री. साहेबराव दामू शिंगटे, यांचा दि. १२/१/८८ चा अर्ज दि. १२/२/८८ च्या जबाबानुसार जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी यांचे कडील दि. १०/२/८८ च्या आदेशानुसार उपरोक्त मिळकतीच्या मिळकत पत्रिकेत, दिनांक २२/२/८८ च्या नोंदीने १ जो. तुनंदा साहेबराव शिंगटे, पूर्वकडील क्षेत्र २९७-६७ चौ. मि. २] साहेबराव दामू शिंगटे पश्चिमेकडील क्षेत्र ३५६-५७ चौ. ला दाखल करणेत आले. तदनंतर दि. ३० मे ८८ च्या नोंदीने प्लॉट नंबर २ ला दिनांक २३-५-८८ चा अर्ज दि. २५-५-८८ चा जबाब व जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी, यांचे दि. ३०-५-८८ च्या आदेशाने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे, यांचे नांव दाखल करणेत आले.

वरीलप्रमाणे कार्यवाही करताना संबंधित परिरक्षण भूमापक, तसेच जिल्हा निरीक्षक, भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी, यांनी खालील कायदेशिरबाबींचा विचार केला नसल्याचे दिसून येते.

क. १. वास्तविक पाहता, सौ. रमाबाई जगन्नाथ मराठे वगैरेंनी ह्यांचा हक्क परत माग तदर मिळकतीवर ज उर्वरित कायमत्त प्लॉट नंबर २९ या मिळकतीतून सोडल्याने त्यांच्या हक्कास तमाविष्ठ झाला. धारक हात त्यांच्या हक्कास, म्हणजेच उर्वरित धारकाचे हक्क त्या त्या प्रमाणांत वाढत गेले असे हक्क त्यांचे वाढत जात असताना संबंधित धारकांनी कोणत्याही प्रकारचे नोंदणीकृत दस्तऐवज केलेले नाहीत. नोंदणी कायदा १९०८ मधील कलम १७ अवलोकन करता स्थावर मातमत्ता हस्तांतरणात नोंदणी करण्यासाठी व दस्तऐवजाकरीता मिळकतीची किंमत रुपये १००/-पेक्षा जास्त असेल तर नोंदणी सक्तीची आहे. महाराष्ट्र जमिन, महसूल १९६६ कलम १४९ मधील हक्क: संपादनाचे प्रकार वाहिल्यात त्यांत "अन्य" प्रकारच्या हक्काबाबत असा उल्लेख करणेत आला आहे. अशा प्रकारांत वरील संबंधित लक्ष घेते आणि म्हणून अशाप्रकारे, रकाने हक्क सोडल्याने त्याचप्रमाणे दुस-याचे हक्क वाढतात तो देखील हक्क संपादनाचा एक

प्रकारच असलेले व वर खुनाता केल्याप्रमाणे मिळकतीची किंमत रु. १००/-

किंवा त्यापेक्षा जास्त असेल तर नोंदणीकृत दस्तऐवज अनिवार्य आहे. तबब, निव्वळ हक्क सोडलेले सो. रमाबाई जगन्नाथ मराठे वगेरेची नावे कमी करण्याचा नगर भूमापन अधिकारी यांचा दिनांक २१/५/१९८७ चा आदेश अवैध आहे.

२. तदनंतर दिनांक २१/५/१९८७ चा फेरफार पाहता त्यावत्त असे निदर्शनात येते की, श्री. साहेबराव दामू शिंगटे वगेरे यांचा अर्ज दि. ७-४-८७ जबाब दिनांक २४-४-८७ वाटणीने नगर भूमापन अधिकारी यांनी त्याचिक्डील दिनांक २१-५-८७ च्या आदेशाने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे प्लॉट नंबर २ हे नांव कमी केले आहे.

३. दिनांक २२-२-१९८८ ची फेरफार नोंद पहाता, श्री. साहेबराव दामू शिंगटे, यांचा दिनांक १२/१/८८ चा अर्ज व दिनांक १९/२/८८ च्या जबाबावत्त नगर भूमापन अधिकारी यांनी त्याचिक्डील दिनांक २०/२/८८ च्या आदेशाने साहेबराव दामू शिंगटे यांचे नांवाबरोबर सहधारक म्हणून त्यांच्या पत्नी सो. तुनंदा साहेबराव शिंगटे यांचे नांव पूर्वेकडील २९४-६० चौ. मि. क्षेत्राचा धारक सदरी दाखल केले आहे. सदर केलेली नोंद पहाता ती निव्वळ अर्ज व जबाबावत्त केल्याचे दिसून येते श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे हयात असतांनाच त्यांचेबरोबर पत्नीचे नांव कोणताही नोंदणीकृत दस्तऐवज न करता, धारक सदरी दाखल करणे ही बाब अवैध आहे. कारण दिनांक ५-३-८६ च्या नोंदीने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे वारस हक्काने आले आहेत. सदर नोंदीत त्यांच्या पत्नी सो. तुनंदा यांच्या नांवाचा उल्लेख नाही. तबब श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे जेव्हा वारस हक्काने उपरोक्त मिळकतीत त्याचिपुरते धारक ठरले असतांना त्यांच्या हयातील कोणत्याही प्रकारचा नोंदणीकृत दस्तऐवज न करता त्यांच्याकडे आलेल्या क्षेत्रापैकी काही भागात पत्नी सो. तुनंदा यांचे नांव नोंदणीकृत दस्तऐवजावरील मिळकत पत्रिकेत ^{दाखल} करता येणार नाही.

४. तदनंतर माहे ३० मे ८८ च्या नोंदीने दिनांक २३-५-८८ अर्ज व २५-५-८८ च्या जबाबाने नगर भूमापन अधिकारी यांनी दिनांक ३०-५-८८ रोजी आदेश देऊन दिनांक २२/२/८८ च्या नोंदीने सो. तुनंदा साहेबराव शिंगटे यांचे जे नांव दाखल झाले होते ते कमी केले आहे. ते करताना नगरभूमापन अधिकारी यांनी कोणत्याही प्रकारचा नोंदणीकृत दस्तऐवज विचारांत न घेतल्याचे दिसून येत नाही. वास्तविक पहाता हिंदू स्त्रीस जेव्हा स्वादी मिळकत किंवा मिळकतीतील काही भाग कोणत्याही हक्क संपादनाच्या प्रकाराने पेतो त्यावेळी तिची स्वकष्टार्जित / स्वतंत्रादित मिळकत ठरते. आणि जेव्हा स्वकष्टार्जित मिळकतीचे हस्तांतरण करावयाचे असे व त्या मिळकतीची किंमत रुपये १००/- पेक्षा जास्त असेल तर नोंदणीकृत दस्तऐवज अनिवार्य आहे.

सबब, वरील प्रमाणे फेरफार नोंदी मंजूर करताना ज्या अवघ बाबी घडल्या जात.

व त्याचप्रमाणे नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे राज्यशासनास मिळणारे उत्पन्न बुडते तेव्हा अशा बाबी घडू नयेत म्हणून खालीलप्रमाणे सूचना देणेत येत आहे.

नोंदणी कायदा १९०८ कलम १७ व १८ मध्ये ज्या महत्वाचे बाबींची नोंदणी करताना माहिती दिली आहे ती खालीलप्रमाणे

[१] नोंदणी कायदा १९०८ कलम १७मध्ये खालीलप्रमाणे दस्तऐवजांत सक्तीची नोंदणीची आवश्यकता आहे.

१. स्थावर मिळकती/जमिनीचे दान, देणगी व बक्षिसपत्र

२. ज्या स्थावर मिळकती/जमिनीची किंमत रुपये १००/- व त्याहून अधिक असेल त्या मिळकती/जमिनीचे विनामूल्य इतर हस्तांतराचे दस्तऐवज.

३. विनामूल्यपत्र अन्य हस्तांतराचे दस्तऐवज पावतीमुळे किंवा खेदीचित्रीची किंमत आदा करणेच्या पावतीमुळे जमिनीचे हक्क प्राप्त किंवा नष्ट होत असतील त्या पावत्या.

४. स्थावर मिळकती/जमिनीचे वर्षा-वर्षा चे किंवा त्यापेक्षा अधिक वर्षांचे पट्ट्याचे दस्तऐवज

५. विनामूल्यपत्र अन्य हस्तांतरासंबंधी न्यायालयाचा हुकूमनामा किंवा निवाडापत्र

[२] त्याचप्रमाणे सदर नोंदणी कायदा १९०८ कलम १८ मध्ये खालील दस्तऐवजांना नोंदणी वैकल्पिक आहे.

१. ज्या स्थावर मिळकती/जमिनीची किंमत १००/-त्यापेक्षा कमी असेल त्या मिळकती/जमिनीचे विनामूल्यपत्र व बक्षिस पत्राव्यतिरिक्त इतरहस्तांतराचेदस्तऐवज

२. एक वर्षा पेक्षा कमी कालावधीचे व कलम १७ खाली माफी दिलेल्या पट्ट्याचे दस्तऐवज.

३. ज्या दस्तऐवजामुळे स्थावर मिळकत जमिनीचे हक्क संपादन किंवा स्पष्टीकरण होणारे त्यांची पावती किंवा हस्तांतराची किंमत अदा केल्याची पावती.

४. ~~मूल्यपत्र~~ मिळकत हस्तांतरण [अधिनियम १८८२ मधील] कलम-^{५३}खालीलप्रमाणे दावाच्या नोटीस किंवा कामकाज

५. कलम १७ प्रमाणे नोंदणी आवश्यक नसणारे सर्व दस्तऐवज.

तरी फेरफार नोंदी करताना वरील बाबी कटाक्षाने विचारांत घेण्यांत याव्यात. त्याकडे दुर्लक्ष झाल्यास, गंभीर दखल घेण्यात येईल. यांची नोंद घ्यावी.

तरी/-[जे. पी. डांगे]

जमाबंदी अधिकारी आणि संचालक भूमिअभिलेख

महाराष्ट्र राज्य, पुणे.